

**SIAH BROTHERS PLANTATION
SDN. BHD.**

lwn.

**PENTADBIR TANAH DAN DAERAH
KUANTAN**

MAHKAMAH AGUNG, KUALA LUMPUR
DATUK MOHD. JEMURI B. SERJAN HB
(BORNEO), TAN SRI DATUK EDGAR
JOSEPH JR. HMA, DATO' MOHAMED
DZAIDIN BIN
HJ. ABDULLAH HMA
[RAYUAN SIVIL NO. 01-48 TAHUN 1991]
18 JUN 1993

PENGAMBILAN BALIK TANAH: *Rayuan dari keputusan Mahkamah Tinggi atas amaun pampasan - Samada Hakim yang arif telah tersilap dalam menolak pendapat pihak penilai perayu mengenai nilai pasaran tanah tersebut - Samada pertimbangan yang sewajarnya telah diberikan kepada kerosakan akibat pemutusan dan kesan mudarat dalam menentukan amaun pampasan - Fungsi dan tugas Mahkamah Agung dalam membicarakan satu rayuan pampasan tanah.*

Mahkamah Tinggi Kuantan telah, pada 6 November 1991 dalam penghakiman secara lisan, memutuskan bahawa pampasan tanah bagi 18.58 ekar dari Lot No. 2685, C.T.1048 Mukim Kuala Kuantan, Daerah Kuantan, Pahang ditetapkan pada RM8,900 seekar. Dalam keputusan ini Mahkamah yang mulia tersebut telah mempersetujui dengan dan menerima anggaran dan pampasan pihak Pentadbir Tanah Daerah Kuantan (PTDK).

Siah Brothers (Perayu) telah mengemukakan satu rayuan atas keputusan ini berdasarkan dua alasan:-

- (1) bahawa Hakim yang arif telah membuat kesilapan dari segi fakta dan undang-undang dalam menolak keterangan dan pendapat pihak penilai Perayu mengenai nilai pasaran tanah diadualkan;
- (2) bahawa terdapat kesilapan dalam penentuan amaun pampasan apabila pertimbangan diberikan kepada kerosakan akibat pemutusan dan kesan mudarat.

Peguam Perayu masih berpegangan bahawa **nilai pasaran** yang sepatutnya bagi tanah diadualkan adalah RM25,000 seekar. Penilaian ini berasaskan jualan perbandingan

a dan bukan jualan diperolehi. Perbandingan dibuat dengan tiga lot lain setelah diselaraskan dari segi masa, saiz, perhubungan infrastruktur dan seksyen 214A Kanun Tanah Negara dan setelah peratusan diambil kira, iaitu samada ditambah atau ditolak.

b Selain dari itu, Perayu juga berhujah bahawa soal potensi pembangunan tanah ini tidak dipertimbangkan. Beliau juga mengatakan bahawa terdapat pengasingan tanah yang diadualkan dari tanahnya yang lain oleh kerana paip-paip gas yang dimasukkan meninggalkan sebahagian seluas 196 ekar terpotong dan tambahan lagi Perayu harus dipampaskan bagi kesan mudarat akibat pengambilan tanah tersebut. Beliau merumus pengurangan nilai sebanyak 20% kerana bahagian terpotong.

c Peguam bagi PTDK, telah menghujahkan sekali lagi keterangan dari penilai mereka DW1 terhadap semua persoalan Perayu.

Diputuskan:

[1] Fungsi atau tugas Mahkamah Rayuan adalah seperti diperkatakan oleh mendiang Lord Diplock di Privy Council dalam kes *Pemungut Hasil Tanah lwn. Alagappa Chettiar* [1971] 1 MLJ 43 @ 44. Hakim yang arif telah mendengar keterangan dan meneliti penyata penilaian penilai Responden (DW1) dan penilai Perayu. Hakim yang arif telah menolak asas-asas pengiraan Perayu dan menerima asas DW1 dan dalam tugas ini telah mengikut panduan yang lazimnya diguna oleh Mahkamah dalam penentuan amaun pampasan dan nilai pasaran.

e **[2]** Lot-lot perbandingan yang digunakan oleh PW1 iaitu penilai Perayu, tidak sesuai untuk tanah yang diadualkan kerana diantaranya luasan tanah-tanah ini terlalu kecil. Tanah yang diadualkan adalah merupakan tanah estet dan perbandingan harus dibuat dengan tanah estet yang lain yang mempunyai kedudukan dan rupabumi yang sama.

f **[3]** Peratusan yang digunakan oleh PW1 adalah secara sembarangan (arbitrary). Penolakan yang diberi untuk saiz sebanyak 25% adalah ditetapkan tanpa penjelasan. Mengenai masa, tanah-tanah perbandingan dijual 2 atau 3 tahun sebelum tanah diadualkan diambil balik. PW1 hanya

g

h

i

menolak 15% dalam perkara sekatan akibat s.214A tanpa memperhitungkan bahawa Perayu gagal membuat sebarang permohonan pada tarikh pengisytiharan untuk pemindahan, penyerahan atau pelupusan tanah. Soal potensi pembangunan tanah yang dijadualkan juga terlalu kejauhan untuk diambilkira. Keputusan Hakim yang arif dalam menentukan nilai pasaran adalah munasabah, wajar dan berpatutan.

[4] Keterangan dan penilaian DW1 bagi bahagian terpotong iaitu sebanyak 13% pengurangan nilai, diterima berbanding dengan nilai 20% diberikan oleh PW1. Ini adalah kerana potensi pembangunan tanah dijadualkan adalah "remote" dan tidak menggalakkan oleh sebab keluasannya dan kedudukannya yang terpencil.

[5] Tidak ada kerosakan yang ditanggung atau mungkin ditanggung oleh Perayu sebab Petronas telah berjanji membuat laluan-laluan merintang saluran paip gas dan membina jalan atas laluan bersama dengan culvert. Mereka juga memberi wang untuk kerja memperbetulkan jalan estet yang wujud. Kesemua ini memastikan tiada masalah "access". Tidak ada apa-apa kerosakan pada tanah Perayu.

[Rayuan ditolak dengan kos].

[English Translation of Headnote]

LANDACQUISITION: Appeal from High Court on amount of compensation - Whether the learned Judge was wrong in rejecting the opinion of the appellant's valuer on the market value of the land - Whether proper consideration given to damages suffered as a result of partitioning of land and its adverse effects in fixing amount of compensation - Functions and duties of Supreme Court in an appeal involving land acquisition.

The High Court, Kuantan on 6 November 1991, in an oral judgment, decided that the compensation for 18.58 acres from Lot No. 2685, C.T. 1048 Mukim Kuala Kuantan, Daerah Kuantan, Pahang be fixed at RM8,900 an acre. In this decision the honourable Court agreed with and accepted the estimated compensation given by the Pentadbir Tanah Daerah Kuantan (PTDK).

Siah Brothers (the appellant) appealed against this decision on two grounds:-

- (1) that the learned Judge made a mistake in fact and in law in rejecting the evidence

- a and the opinion of the appellant's valuer on the market price of the scheduled land;
- (2) that in fixing the amount of compensation no consideration was given to the damages suffered as a result of partitioning of the land and its adverse effects.

- b The appellant's Counsel contended that the market value for the scheduled land was RM25,000 an acre. This valuation was based on comparative sale basis and not on actual sale. Comparison was made with three other lots after having taken into account time, size, infrastructure development and s. 214A of the National Land Code.
- c

- d In addition Counsel also submitted that the question of potential development of the land was not taken into account and also contended that there was separation of the scheduled land from the other land because the entry of the gas pipes onto the scheduled land left a part of the land measuring some 196 acres severed for which the appellant should be compensated for the adverse effects caused by the acquisition. Counsel contended that the value of the land was reduced by 20% because of the severance.

- e Counsel for PTDK submitted that the evidence of their valuer DW1 had replied to all the issues raised by the appellant.

Held:

- f [1] The appellate Courts function or duty was as stated by the late Lord Diplock in the Privy Council in the case of *Pemungut Hasil Tanah v. Alagappa Chettiar* [1971] 1 MLJ 43 @ 44. The learned Judge heard the evidence and evaluated the valuation of the respondent's valuer (DW1) and the appellant's valuer. The learned Judge rejected the basis of computation of the appellant and accepted the basis used by DW1 and in this he had followed the guidelines normally used by the Court in the assessment of compensation and market value.
- g

- h [2] The comparative lots used by PW1, the appellant's valuer, were not suitable to be compared with the scheduled land because the area of the lots were too small. The scheduled land was estate land and the comparison should have been made with other estate land possessing the same characteristics as the scheduled land.

- i [3] The percentages used by PW1 were arbitrary. The discount given for the difference

in size of 25% was fixed without any explanation.

With regard to time, the comparative lots were sold 2 or 3 years before the scheduled land was acquired. PW1 only deducted 15% on account of the restriction against transfer provided in s. 214A without taking into account that the appellant failed to make any application for transfer of the scheduled land. The question of potential development of the scheduled land was also too remote to be taken into account. The decision of the learned Judge on the market value of the land was reasonable, correct and proper.

[4] The valuation of DW1 over the severed land, namely a deduction of 13% compared to the valuation of PW1 who gave a reduction of 20%, was accepted as the development potential of the scheduled land was remote and not encouraging because of its size and location.

[5] The appellant did not suffer any damages because Petronas had promised to build access roads together with culverts across the gas pipes. In addition they had also paid the appellant for the cost of repairing the existing estate roads. In the event there was no problem of access and no damage to the appellant's land.

[Appeal dismissed with costs].

Kes yang dirujuk:

Pemungut Hasil Tanah lwn. Alagappa Chettiar [1971] 1 MLJ 43 at 44 (**dirujuk**)

Akta yang dirujuk:

Akta Pengambilan Balik Tanah 1960, Jadual Pertama, s. 2

Kanun Tanah Negara 1965, s. 214A

Bagi pihak perayu - A. Ramanathan; T/n Loke Chew & Zainal

Bagi pihak responden - Abdul Rahim Uda (Penasihat Undang-undang Negeri Pahang)

ALASAN PENGHAKIMAN

Mohamed Dzaidin bin Hj. Abdullah HMA:

Di dalam rayuan ini, pihak perayu tidak berpuashati dengan penghakiman Hakim Dato' Lamin bertarikh 6 November 1991, (Alasan penghakiman bertulis bertarikh 20 Januari 1993. Lihat [1993] 3 CLJ 13) di Mahkamah Tinggi Kuantan mengenai amaun pampasan dalam pengambilan balik sebahagian tanah seluas 18.58 ekar (7.5223 hektar) bagi Lot No. 2685, C.T. 1048 Mukim Kuala Kuantan, Daerah

a Kuantan, Pahang, luas keseluruhannya ialah 498.7 ekar (201.923 hektar) (tanah diadualkan).

Adapun tanah diadualkan merupakan satu daripada tiga lot tanah ladang yang bercantum dikenali sebagai Valentia Estet, yang terletak di kilometer 17 Jalan Kuantan/Gambang.

b Jumlah luas estet tersebut adalah 1040.63 ekar (421.306 hektar). Pada 20 Jun 1985, Kerajaan Negeri Pahang telah mengwartakan pengambilan balik tanah diadualkan melalui Warta Kerajaan Negeri Pahang No. 403. Maka mengikut Akta Pengambilan Balik Tanah 1960

c (Akta tersebut), tarikh penilaian bagi menentukan nilai pasaran adalah pada 20 Jun 1985. Bahagian tanah diadualkan yang diambil balik merupakan satu "strip" atau batas selebar 2 rantai dan panjangnya 9.3 rantai yang melintasi tanah diadualkan di bahagian barat laut

d untuk projek penggunaan gas Petronas. Rupabumi bahagian yang diambil balik adalah rata dan beralun (undulating) serta ditanamkan dengan getah yang masih lagi ditoreh dan dijaga. Akibat pengambilan balik, maka tanah diadualkan menjadi terputus dua (severed). Bagi kawasan sekitarnya pula, di

e sebelah barat laut ialah Rancangan FELDA Panching Selatan, di sebelah barat/barat daya ialah Kampung Mahkota, iaitu satu kawasan perkampungan. Manakala di sebelah timur, ialah tanah getah dan belukar. Bagaimanapun, lebih kurang 0.8 kilometer ke timur dan tenggara terletak kawasan Kem Tentera Udara

f (T.U.D.M.) dan Lapangan Terbang Kuantan serta projek Bandar Baru Jaya Gading. Perlu dinyatakan juga bahawa tanah diadualkan dan kawasan sekitarnya merupakan tanah-tanah pertanian dan adalah di luar Kawasan Perancangan dan Pembangunan. Pada tarikh

g penilaian tidak ada sebarang permohonan diterima daripada tuan tanah untuk memajukan tanah diadualkan dan ianya juga tertakluk kepada s. 214A Kanun Tanah Negara.

Amaun pampasan yang diberi oleh Pentadbir Tanah Kuantan, selepas satu siasatan di bawah Akta tersebut diadakan, adalah sebanyak RM8,900 seekar.

h Ekoran dari keputusan Pentadbir Tanah Kuantan, maka pihak perayu telah membuat permohonan kepada Mahkamah Tinggi Kuantan membantah mengenai amaun pampasan. Di dalam perbicaraan di hadapan Hakim Dato' Lamin, penilaian pasaran yang

i

berpatutan yang dipohon oleh perayu bagi tanah diadualkan ialah berasaskan RM25,000 seekar, manakala penilai responden (DW1) masih berpegang kepada nilai asal mereka, iaitu RM8,100 seekar. Setelah mendengar keterangan dan meneliti penyata penilaian yang disediakan oleh kedua-dua pihak, Hakim yang arif telah menolak asas-asas pengiraan yang telah dikemukakan oleh perayu dan sebaliknya beliau menerima asas penilaian pihak responden dan menentukan amaun pampasan sebanyak RM8,900 seekar seperti yang diputus oleh responden.

Di dalam alasan penghakimannya, Hakim yang arif berpendapat bahawa ketiga-tiga lot tanah perbandingan yang digunakan oleh pihak perayu adalah tidak sesuai untuk perbandingan oleh kerana perbezaan saiz. Umpamanya, Lot 2696 mempunyai luas 49.75 ekar, pada hal luas tanah diadualkan adalah 498.7 ekar. Tambah lagi, tanah diadualkan adalah sebahagian daripada kawasan sebuah estet luasnya lebih 1,000 ekar, yang mempunyai tiga lot yang tercantum. Memanglah sesuai jika perbandingan dibuat di antara satu tanah estet dengan estet yang lain. Dari segi lokasi pula, kedudukan lot-lot tersebut adalah terbaik kerana berhadapan jalan. Hakim yang arif telah menolak perkiraan yang berasaskan empat faktor digunakan oleh penilai perayu untuk membuat penyelarasan bagi tujuan mencapai nilai pasaran yang adil. Faktor-faktor tersebut adalah keluasan atau saiz, masa (time), akibat s. 214A Kanun Tanah Negara dan akses jalan. Hakim yang arif telah memberi alasan mengapa beliau menolak perkiraan penilaian pihak perayu dan nilai tambahan sebanyak 120% bagi potensi pembangunan.

Sebaliknya, Hakim yang arif di dalam keputusannya telah menerima keterangan dan pendapat yang dikemukakan oleh saksi responden, Encik Clement Fernandez (DW1). Di dalam alasan penghakiman di muka surat 6 Rekod Rayuan (Tambahan No. 2), beliau berpendapat:

Selain dari perbandingan dibuat di antara satu estet dengan satu estet yang lain, tidak banyak perkara DW1 diambil kira dan oleh itu lebih mudah dan lebih tepat perkiraan dapat dibuat. Itu pun perkara yang lebih jelas dan munasabah, iaitu terhadap kedudukan, jenis tanaman dan rupabumi dan pendapat DW1 adalah seperti di perenggan 9.1.4. dan 9.1.5.

- a** Hakim yang arif telah menerima keterangan DW1 dari segi kedudukan tanah, jenis tanaman, rupabumi dan potensi pembangunan. Mengenai soal potensi pembangunan, Hakim yang arif bersetuju dengan pendapat DW1 bahawa potensi pembangunan bagi tanah diadualkan adalah terlalu kejauhan (remote) sungguhpun tanah itu terletak 16 kilometer dari bandar Kuantan dan berhampiran dengan Kem Tentera Udara Di Raja Malaysia dan Lapangan Terbang Kuantan. DW1 menyatakan bagi tanah estet untuk dimajukan atau pembangunan adalah tidak menggalakkan. Tambah pula s. 214A Kanun Tanah Negara (pemindahan harta tanah) menghindarkan pembangunan tanah estet. Akhir sekali, mengenai kerosakan akibat pemutusan (severance), Hakim yang arif bersetuju dengan DW1 bahawa kerosakan tersebut adalah minima sahaja kerana terdapatnya persetujuan di antara pihak-pihak yang berkenaan untuk Petronas memberi tiga tempat laluan keluar dari tanah diadualkan. Dengan jaminan ini, masalah kerosakan akibat pemutusan tidak timbul.

- e** Di dalam rayuan ini, Encik Ramanathan, Peguam bagi pihak perayu, memberitahu kami bahawa perayu tidak puashati dengan keputusan Hakim yang arif mengenai dua perkara sahaja, iaitu kesilapan Hakim yang arif dari segi fakta dan undang-undang menolak keterangan dan pendapat pihak penilai perayu mengenai nilai pasaran tanah diadualkan dan kedua, kesilapan Hakim yang arif kerana gagal menentukan amaun pampasan setelah memberi pertimbangan kepada kerosakan akibat pemutusan (severance) dan kesan mudarat (injurious affection).

- f** Sebelum kami huraikan hujah-hujah yang dikemukakan oleh Encik Ramanathan dan jawapan daripada Y.B. Encik Abdul Rahim, bagi pihak responden, maka amatlah wajar kami memperingatkan fungsi atau tugas Mahkamah Tinggi dan Mahkamah Agung apabila membicarakan tuntutan pampasan di bawah Akta tersebut. Oleh kerana Mahkamah ini merupakan Mahkamah rayuan, maka wajar kami petikkan pendapat mendiang Lord Diplock di Privy Council di dalam kes *Pemungut Hasil Tanah lwn. Alagappa Chettiar* [1971] 1 MLJ 43 di 44, yang berbunyi di dalam Bahasa Inggeris seperti berikut:

- i** The appeal to the Federal Court under s. 49 of the Land Acquisition Act 1960 is like any

other civil appeal, by way of re-hearing. The Federal Court is entitled to review the inferences and conclusions of the High Court and to draw its own inferences and conclusions: *Aik Hoe & Co. Ltd. v. Superintendent of Lands and Surveys*. But where the inferences and conclusions of the High Court are based upon findings of primary fact which are dependent upon the credibility of the oral evidence of witnesses whom the trial Judge alone has had the advantage of hearing and seeing, an appellate court ought to accept the High Court's findings of primary fact save in very exceptional cases. Similarly where expert oral evidence of valuers has been called at the trial and discloses a conflict of opinion between them, the judge's finding as to which he regarded as most reliable is entitled to considerable weight though it is less sacrosanct than his findings of pure fact which are dependent upon his view of whether or not particular witnesses were telling the truth. Finally, their Lordships would observe that land valuation inevitably involves an element of appreciation and impression. There is room for divergence of opinion. As in the case of appeals against assessments of damages or against apportionment of blame in actions for negligence an appellate court ought not to reject the judge's assessment and to embark upon a fresh valuation of its own unless it is satisfied for good reason that the judge's assessment must be wrong.

(a) *Nilai pasaran*

Di hadapan kami, Encik Ramanathan nampaknya mengulangi hujah-hujah yang telah dibuat di hadapan Hakim yang arif. Beliau berpegang kepada tiga lot, iaitu lot no. 2696, 2425 dan 3282, sebagai asas untuk mentaksir nilai pasaran tanah diadualkan. Beliau mengakui bahawa penilaian pihak perayu bukanlah berasaskan jualan perbandingan, tetapi jualan diperolehi (not strictly comparable sale but available sale). Peguam menyatakan bahawa ketiga-tiga lot ini amatlah sesuai untuk dibandingkan dengan tanah diadualkan apabila diselaraskan mengikut empat faktor, iaitu masa, saiz, perhubungan infrastruktur dan s. 214A Kanun Tanah Negara dan memberi peratusan sama ada ditambah atau ditolak mengikut empat faktor yang tersebut di atas. Jadi, berasaskan perbandingan kepada ketiga-tiga lot tersebut, Encik Ramanathan berhujah bahawa nilai pasaran yang realistik untuk tanah diadualkan ialah RM25,000.00 seekar.

- a Y.B. Encik Rahim, di dalam hujah bertulis, telah mempertahankan penilaian pihak responden serta keputusan Hakim yang arif. Mengenai lot-lot perbandingan yang digunakan oleh pihak perayu, beliau berpendapat bahawa ketiga-tiga lot tersebut tidak boleh digunakan sebagai asas perbandingan oleh kerana lot-lot tersebut tidak mempunyai ciri-ciri yang sama dengan tanah diadualkan. Sebaliknya, apabila dikaji lot-lot perbandingan yang digunakan oleh penilai responden dengan tanah diadualkan, nescaya terdapat persamaan oleh kerana lot-lot tersebut ialah tanah estet. Encik Rahim kemudian membentangkan lima ciri persamaan di antara lot-lot perbandingan dengan tanah diadualkan. Mengikut beliau, lot-lot perbandingan dan tanah diadualkan adalah tanah-tanah estet yang setiap satu mempunyai keluasan tanah melebihi 1,000 ekar sedangkan lot-lot perbandingan penilai perayu adalah lot-lot kecil yang kurang dari 50 ekar setiap satu. Kedua, jarak lot-lot perbandingan dan tanah diadualkan dengan pusat bandar Kuantan adalah hampir sama. Ladang Syarikat Kurnia dan Ladang Jeram Estate adalah terletak 13 kilometer dari pusat bandar Kuantan, manakala tanah diadualkan terletak 16 kilometer dari pusat bandar Kuantan. Sungguhpun Ladang Jeram Estate termasuk di dalam kawasan Majlis Perbandaran Kuantan tetapi Ladang Kurnia Setia dan tanah diadualkan terkeluar sedikit dari kawasan tersebut, namun ketiga-tiganya terletak berhampiran kawasan Majlis Perbandaran Kuantan. Ketiga, tanah-tanah estet ini bermukakan jalan utama iaitu bagi Ladang Syarikat Kurnia Setia ia bermukakan Jalan Sungai Lembing/Kuantan By Pass, iaitu jalan menghala Kuala Terengganu, dan bagi Ladang Jeram Estate ia bermukakan Kuantan By Pass. Tanah diadualkan pula bermukakan Jalan Gambang. Keempat, lot-lot perbandingan dan tanah diadualkan terletak berhampiran dengan kawasan pembangunan terancang dan menikmati kemudahan pengangkutan. Lot-lot perbandingan bersempadan dengan Bandar Indera Mahkota dan kawasan perindustrian Semambu, manakala tanah diadualkan terletak berhampiran Bandar Jaya Gading. Akhir sekali, lot-lot perbandingan responden dan tanah diadualkan telah dinilai dan diberi pampasan untuk tujuan yang sama iaitu untuk pembinaan gas paip dan dari segi masa, tarikh pengambilan balik
- b
- c
- d
- e
- f
- g
- h
- i

juga adalah sama iaitu pada 20 Jun 1985, sedangkan lot perbandingan penilai perayu telah dijual beberapa tahun sebelum tarikh pengambilan balik tanah dijadualkan oleh kerajaan, iaitu lot 3282 pada 28 Mac 1981, lot 2425 pada 3 Jun 1982 dan lot 2696 pada 20 Jun 1983.

Setelah mengkaji hujah-hujah dari kedua-dua pihak, kami berpendapat bahawa lot-lot perbandingan yang digunakan oleh PW1 memanglah tidak seimbangan dengan tanah dijadualkan. Ketiga-tiga Lot no. 2696, 2425 dan 3282, mempunyai luasan yang kecil jikalau dibanding dengan tanah dijadualkan, iaitu sebuah tanah estet luasnya 498.75 ekar. Di sini, kami bersetuju dengan alasan Hakim yang arif bahawa untuk menilai tanah estet bagi tujuan mencapai nilai pasaran, perbandingan mestilah dibuat dengan tanah estet yang lain, yang mempunyai kedudukan dan rupabumi yang sama. Tambahpula, ketiga-tiga lot tersebut mempunyai kedudukan yang lebih baik kerana mereka bermukakan jalan (road frontage). Sungguhpun penilai perayu mengambilkira secara peratusan sama ada terdapat persamaan atau perbezaan di antara lot-lot tersebut dengan tanah dijadualkan, kami berpendapat peratusan yang digunakan adalah secara sembarangan (arbitrary). Umpamanya, mengenai saiz, oleh kerana tanah dijadualkan adalah lebih besar, iaitu 20 kali ganda daripada lot 2696, PW1 telah memberi penolakan sebanyak 25% tanpa penjelasan mengapa peratusan 25 digunakan. Mengenai masa pula, PW1 telah memberi lebih 25% kepada tanah dijadualkan kerana lot-lot perbandingan telah dijual dan ditransaksi dua tiga tahun sebelum tarikh pengambilan balik tanah dijadualkan. Tetapi mengenai sekatan akibat s. 214A Kanun Tanah Negara, beliau hanya menolak 15% sahaja tanpa mengambilkira bahawa mengikut keterangan DW1 tidak ada sebarang permohonan dibuat pada tarikh pengisytirahan oleh pihak perayu kepada Lembaga Harta Tanah untuk pemindahan, penyerahan atau pelupusan tanah dijadualkan di bawah s. 214A Kanun Tanah Negara. Pada kesimpulannya, kami bersetuju dengan keputusan Hakim yang arif yang menolak asas perbandingan dan perkiraan yang telah dibuat oleh PW1 dan menerima pendapat dan penilaian DW1.

Encik Ramanathan juga berhujah bahawa penilai responden, DW1, telah gagal

- a mengambilkira soal potensi pembangunan bagi tanah dijadualkan. Kami percaya anggapan Peguam adalah tidak betul kerana DW1 telah menyatakan potensi pembangunan bagi tanah dijadualkan adalah terlalu kejauhan. Setelah mengkaji kedua-dua pendapat secara teliti, Hakim yang arif telah membuat keputusan bahawa, mengenai potensi pembangunan, beliau lebih bersetuju dengan pendapat DW1 seperti di dalam laporannya. Di sini kami juga berpendapat sedemikian.
- b

- c Maka berdasar kepada alasan Hakim yang arif mengenai nilai pasaran dalam mana kami menerimanya sebagai satu keputusan yang munasabah, wajar dan berpatutan, maka kami tidak teragak-agak bagi mengekalkan keputusan tersebut dan menolak rayuan perayu dalam isu ini.

- (b) *Pampasan akibat pemutusan dan kesan mudarat*
- d

- Mengikut s. 2 Jadual Pertama Akta tersebut, dalam menentukan amaun pampasan yang hendak diawardkan bagi mana-mana tanah yang dijadualkan, pertimbangan boleh diberi kepada (a) kerosakan yang disebabkan pengasingan tanah itu daripada tanahnya yang lain dan (b) kerosakan oleh sebab pengambilan itu menyebabkan kesan mudarat pada hartanya yang lain, sama ada harta alih atau tak alih atau pendapatannya yang sebenar. Di dalam kes ini, tidak boleh dinafikan memang terdapat pengasingan akibat dari kemasukan paip-paip gas yang meninggalkan satu bahagian seluas 196 ekar terpotong. Bahawa wujudnya pengasingan tanah dijadualkan telahpun diakui dan dipertimbangkan oleh Hakim yang arif. Perkara yang dipersoalkan oleh perayu ialah kegagalan Hakim yang arif memberi pertimbangan dan perkiraan kepada bahagian yang terpotong. Encik Ramanathan mengemukakan enam alternatif yang berasaskan autoriti kes dan merumus bahawa terdapat pengurangan nilai sebanyak 20% bagi bahagian terpotong.
- e
- f
- g

- h Y.B. Encik Rahim mengakui penilai responden telah memberi 13% sebagai pengurangan nilai bagi bahagian terpotong. Beliau berhujah bahawa perkiraan ini dilandaskan atas premis yang tanah dijadualkan mempunyai potensi pembangunan. Bagaimanapun, DW1 telah menegaskan bahawa tanah dijadualkan hanya mempunyai potensi yang "remote" dan masih
- i

kini dikendali olen perayu sebagai tanah estet. Mengikut Encik Rahim, sebab-sebab mengapa potensi pembangunan bagi tanah diadualkan kurang cerah ialah terdapat kawasan-kawasan pembangunan tersusun yang besar di kawasan Majlis Pebandaran Kuantan, iaitu Bandar Indera Mahkota dan Bandar Jaya Gading, kedua-duanya dimaju oleh Kerajaan Negeri. Malahan, hanya sebahagian Bandar Indera Mahkota telah dimajukan. Kedua, permintaan untuk perumahan dan bangunan komersil juga tidak menggalakkan dan bagi perusahaan pula, terdapat kawasan-kawasan yang juga tersusun. Jadi, peluang bagi perayu memajukan tanah estet mereka sangat terbatas dan mungkin tidak menggalakkan, bukan sahaja kerana alasan di atas, tetapi juga oleh sebab luasnya dan kedudukannya terpencil atau terkebelakang.

Encik Rahim menegaskan bahawa tidak ada kerosakan yang ditanggung atau mungkin ditanggung oleh perayu akibat pengasingan tanah diadualkan dan kerana pengambilan ini menyebabkan kesan mudarat pada harta perayu yang lain. Pihak Petronas telah bersetuju memberi tiga laluan merintangi saluran paip gas dan membuat jalan di atas ketiga-tiga laluan itu bersama dengan culvert. Mereka juga telah membayar RM25,000 sebagai bayaran bagi membetul jalan estet yang sedia ada. Oleh kerana terdapat tiga laluan, maka tidaklah timbul apa-apa masalah mengenai "access".

Hakim yang arif telah bersetuju dengan pendapat DW1 bahawa akibat kerosakan kepada tanah diadualkan adalah minima. Beliau mengambilkira fakta bahawa Petronas akan membina tiga laluan di atas tanah diadualkan. Akibat pembinaan tiga tempat laluan ini mengikut kehendak pihak perayu tentu akan menguntungkan perayu tanpa mengeluarkan perbelanjaan sendiri, ujar Hakim yang arif. Nampaknya, Hakim yang arif telah menimbang sama ada terdapat atau tidak kerosakan kepada tanah diadualkan akibat pengasingan (severance) dan kesan mudarat kepada harta yang lain (injurious affection) oleh sebab pengambilan sebahagian tanah diadualkan, dan keputusannya tidak terdapat apa-apa kerosakan.

Kesimpulannya, Mahkamah ini berpendapat Hakim yang arif telah memberi perhitungan

- a* yang sewajar kepada semua keadaan, seperti kedudukan tanah diadualkan dan kawasan sekitarnya, saiz, rupabumi, jenis tumbuhan dan potensi pembangunan di dalam menentukan award pampasan sebanyak RM8,900 seekar. Beliau telah juga mengambilkira soal kerosakan akibat pengasingan dan kesan mudarat terhadap tanah diadualkan. Hakim yang arif telah mengikut panduan yang lazimnya diguna oleh Mahkamah sebagai pertimbangan untuk menentukan nilai pasaran dan amaun pampasan.
- b*
- c* Maka berasaskan sebab-sebab yang tersebut di atas, Mahkamah ini menolak rayuan perayu dengan kos kepada responden. Wang deposit untuk rayuan dibayar kepada responden terhadap kos.

d

e

f

g

h

i